



VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ

J.J. van Oosten Makelaardij B.V.
Straatweg 225
3054 AG Rotterdam

010 4221100

info@vanoostenmakelaardij.nl
www.vanoostenmakelaardij.nl

Joris van Oosten RM & RT
Register Makelaar
Register Taxateur
Beëdigd NVM Makelaar

Lisstraat 48 A ROTTERDAM



Vraagprijs € 595.000,00 kosten koper



vastgoedcert
gecertificeerd

KVK 24492711 | BTW NL143471223B01 | NL16 ABNA 0421 0336 22

Op onze werkzaamheden zijn van toepassing de voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM. Deze zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Utrecht en worden door ons gaarne ter inzage verstrekt. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de afgesloten beroeps-aansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald vermeerderd met het eigen risico onder die verzekering.



Omschrijving

Karakteristieke bovenwoning met nieuwe fundering op absolute toplocatie!

Deze sfeervolle bovenwoning met vier slaapkamers biedt een zeldzame combinatie van ruimte, karakter en zekerheid. Het pand beschikt over een volledig vernieuwde fundering, wat garant staat voor zorgeloos en comfortabel wonen, nu en in de toekomst. Bovendien heeft de woning een uitstekend energielabel B, wat het tot een zeer duurzaam en energiezuinige woning maakt. Gelegen op een geliefde locatie met karakteristieke bebouwing en alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik.

De woning kenmerkt zich door een prettige indeling, royale leefruimtes en een aangename lichtinval. Authentieke details worden moeiteloos gecombineerd met modern wooncomfort. Dit maakt het appartement uitermate geschikt voor wie op zoek is naar een ruim en sfeervol thuis op een toplocatie.

Een bijzonder pluspunt is het aanwezige toekomstpotentieel: er bestaat een mogelijkheid tot het realiseren van een dakterras, waarmee extra buitenruimte kan worden gecreëerd. De VvE heeft hiervoor reeds toestemming verleend, wat deze kans extra aantrekkelijk maakt (realisatie uiteraard conform de geldende vergunningen).

Het populaire Liskwartier is geliefd vanwege de karakteristieke lanen en singels en het rustige woonklimaat, terwijl alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik liggen. De wijk staat bekend als een van de kindvriendelijke wijken van Rotterdam en biedt een prettige combinatie van rust, groen en levendigheid. Supermarkten, avondwinkels, basisscholen en een kinderopvang bevinden zich op loopafstand.

De bereikbaarheid is uitstekend; tram en openbaar vervoer liggen op enkele minuten lopen en zowel Centraal Station als Station Noord zijn snel per fiets bereikbaar. Ook de uitvalswegen A13, A16 en A20 zijn eenvoudig aan te rijden. De binnenstad bereik je binnen enkele minuten, net als het Oude Noorden met zijn unieke winkels en populaire horecasspots zoals Café Ollie, Station Bergweg, Café Pompette en Osteria Liz.

Voor ontspanning en recreatie liggen het Vroesepark, het Kralingse Bos en de Bergse Plassen op circa tien minuten fietsen. Een bijzonder toekomstig pluspunt is de ligging op nog geen 300 meter van een opgang naar het Hofbogenpark (verwachte realisatie circa 2026); een uniek stadspark boven op het voormalige spoorviaduct, waar je via het langste dakpark van Nederland wandelend door het groen richting het centrum van Rotterdam gaat.

Indeling

Begane grond:

Entree met vestibule en eigen opgang naar de tweede verdieping.

Tweede verdieping:

Hal met toegang tot alle vertrekken. Bij binnenkomst valt direct de royale en sfeervolle woonkamer op, met grote raampartijen aan voor- en achterzijde die zorgen voor een prettige lichtinval. Via openslaande deuren aan de voorzijde heb je toegang tot het Franse balkon.

Aan de achterzijde bevindt zich de luxe open keuken in U-opstelling, voorzien van composiet werkblad, 5-pits gaskookplaat, oven, combi-oven, koelkast, vriezer, Quooker en een afzuigkap. Het barretje biedt een gezellige plek voor ontbijt of om aan te schuiven tijdens het koken.

Aan de voorzijde ligt slaapkamer 1, momenteel in gebruik als multifunctionele ruimte, maar flexibel in te delen. In de hal bevinden zich tevens de meterkast, het separate toilet met fonteintje en de trap naar de bovenverdieping.



VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd

Derde verdieping (topverdieping):

Overloop met dakraam. Aan de voorzijde liggen slaapkamer 2 en 3. Slaapkamer 4 bevindt zich aan de achterzijde en biedt via openslaande deuren toegang tot het tweede balkon. Aangrenzend is een walk-in closet gerealiseerd. De luxe badkamer met dakraam is fraai afgewerkt en beschikt over een ruime inloofdouche met regendouche, ligbad en dubbele wastafel. Op de overloop bevinden zich een tweede separaat toilet en een bergkast met cv-opstelling en aansluitingen voor wasmachine en droger.

Bijzonderheden;

- bouwjaar ca. 1909
- nieuwe fundering (2024)
- gelegen op eigen grond
- energielabel B
- gebruiksoppervlakte wonen ca. 113 m² (conform BBMI / NEN 2580)
- gebouw gebonden buitenruimte ca. 6 m² (conform BBMI / NEN2580)
- volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas
- centrale verwarming en warm water middels c.v.-ketel (HR) uit 2024
- de VVE is actief, bijdrage thans € 140,- per maand
- betaald parkeren en bewoners kunnen een parkeervergunning aanvragen
- de Lisstraat is een rustige straat met voornamelijk bestemmingsverkeer
- een dakterras creëren is mogelijk, met toestemming van de VvE.
- ouderdomsclausule van toepassing

Oplevering in overleg.

Voor aanvullende informatie over deze woning kunt u de eigen website (www.lisstraat48a.nl) bezoeken.

J.J. van Oosten Makelaardij is de NVM-makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen NVM-makelaar in te schakelen om uw belangen te behartigen bij de aankoop van dit object.

Aan deze aanbiedingstekst kunnen geen rechten worden ontleend.

De gebruiksoppervlakte van de woning is opgemeten conform de branchebrede meetinstructie (BBMI). De BBMI is gebaseerd op de NEN2580. De BBMI is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



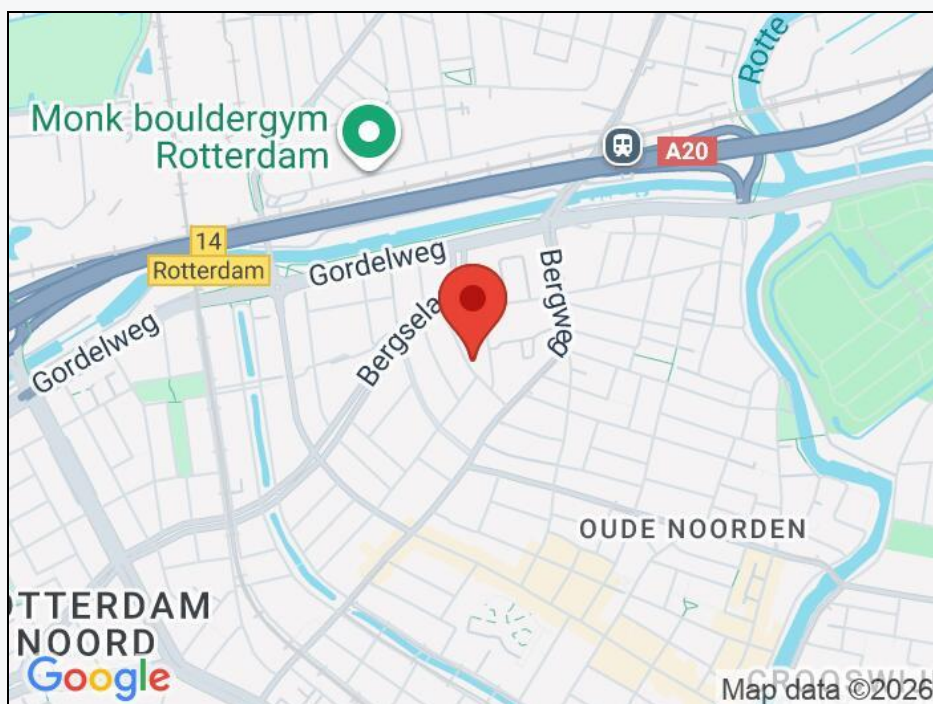
vastgoedcert
gecertificeerd

Kenmerken

Vraagprijs	: € 595.000,00
Soort	: Appartement, Bovenwoning
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 372 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 113 m ²
Bouwjaar	: 1909
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Geen tuin
Verwarming	: C.V.-Ketel

Locatie

Lisstraat 48 A
3037 RG ROTTERDAM



Lisstraat 48 A - 3037 RG Rotterdam



VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd

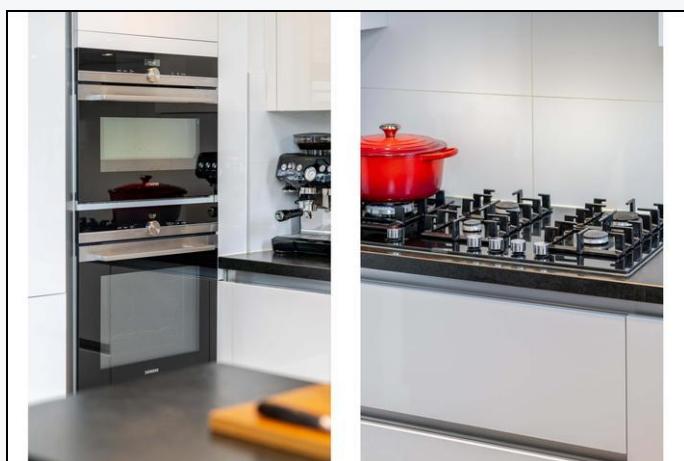




VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd

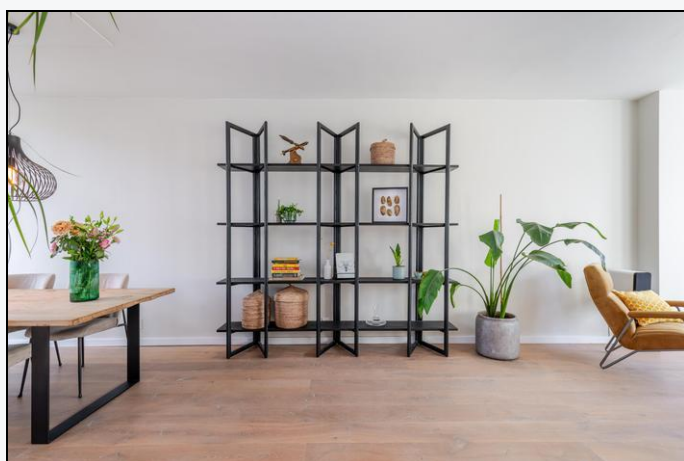




VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd

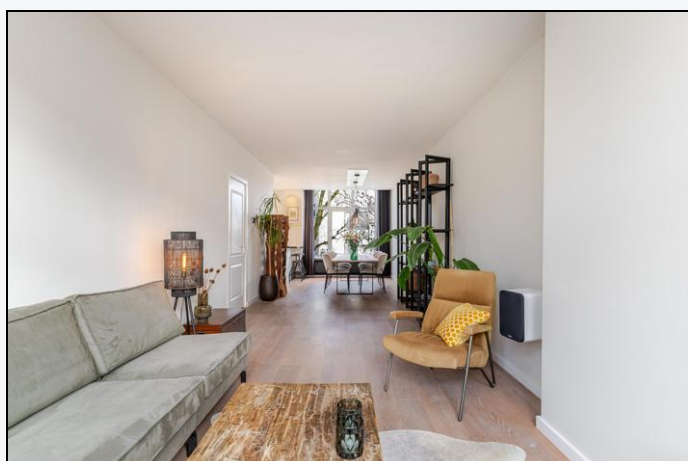




VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd

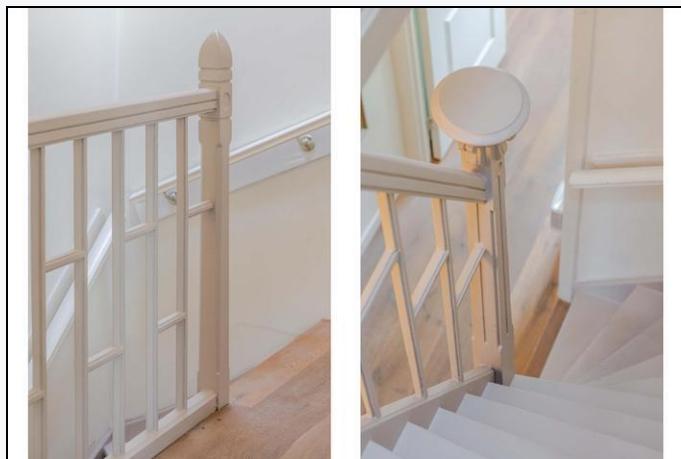
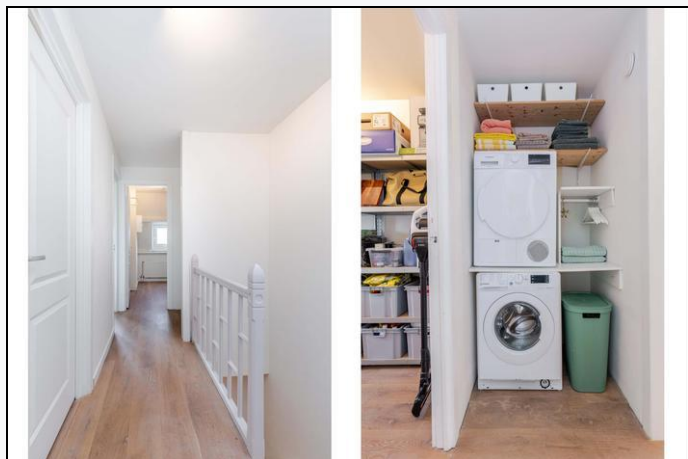




VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd

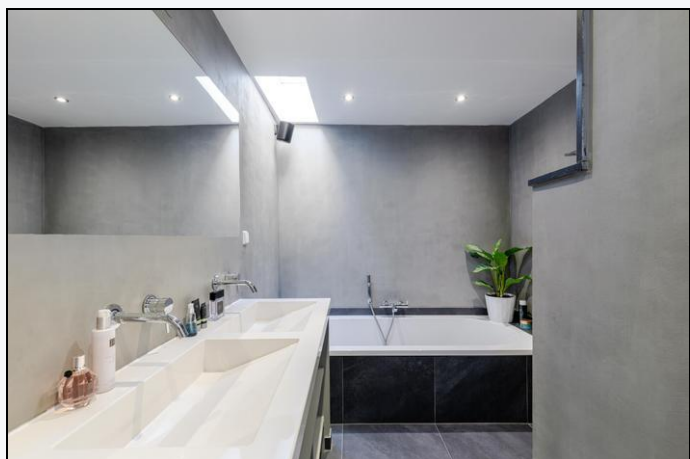
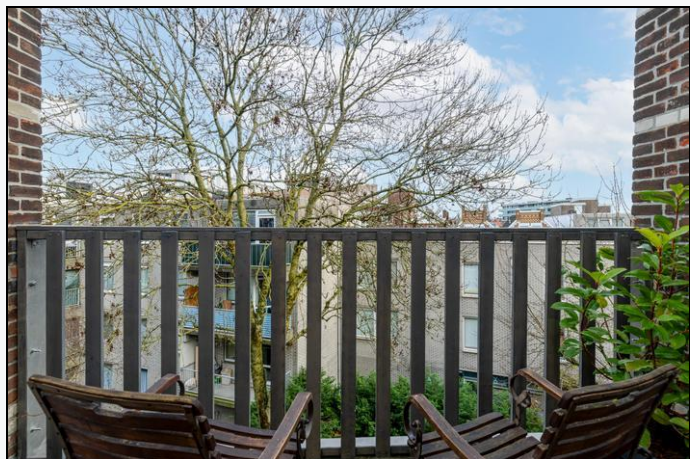




VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd

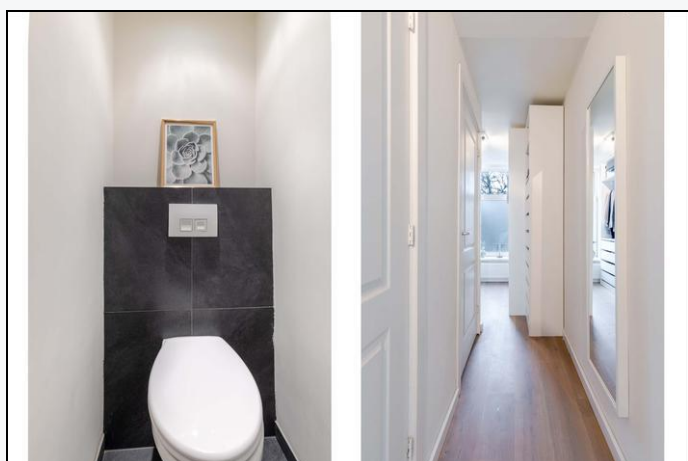




VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd

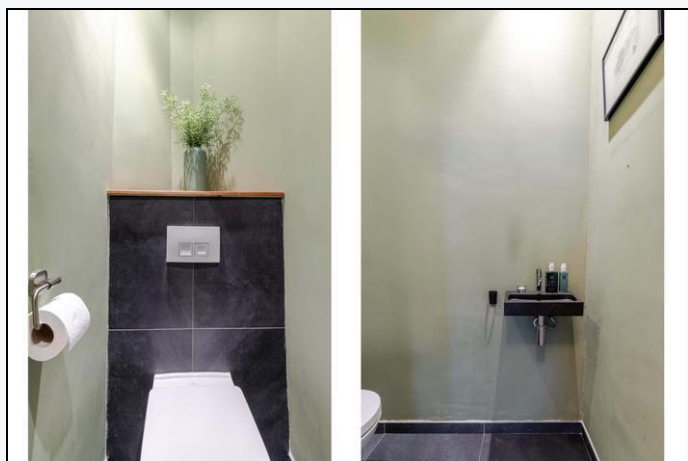




VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd

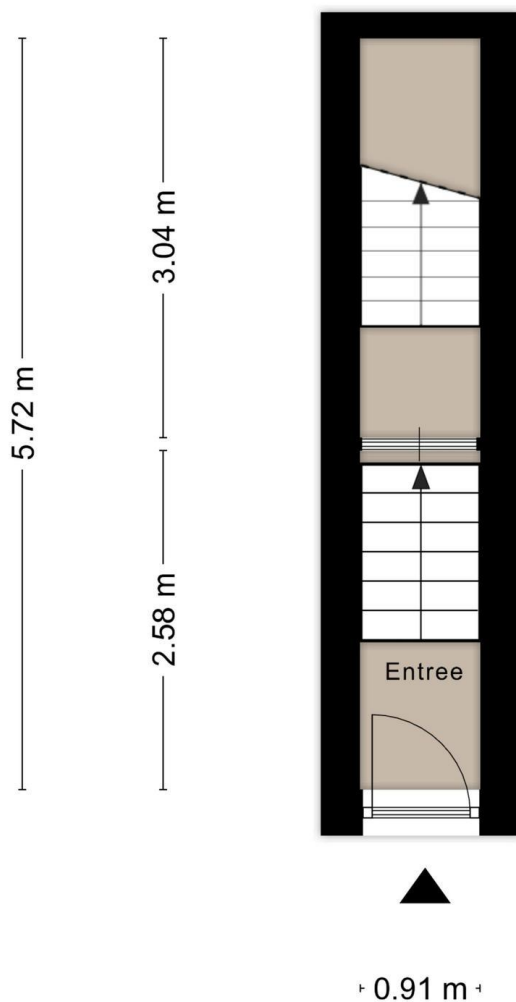




VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd



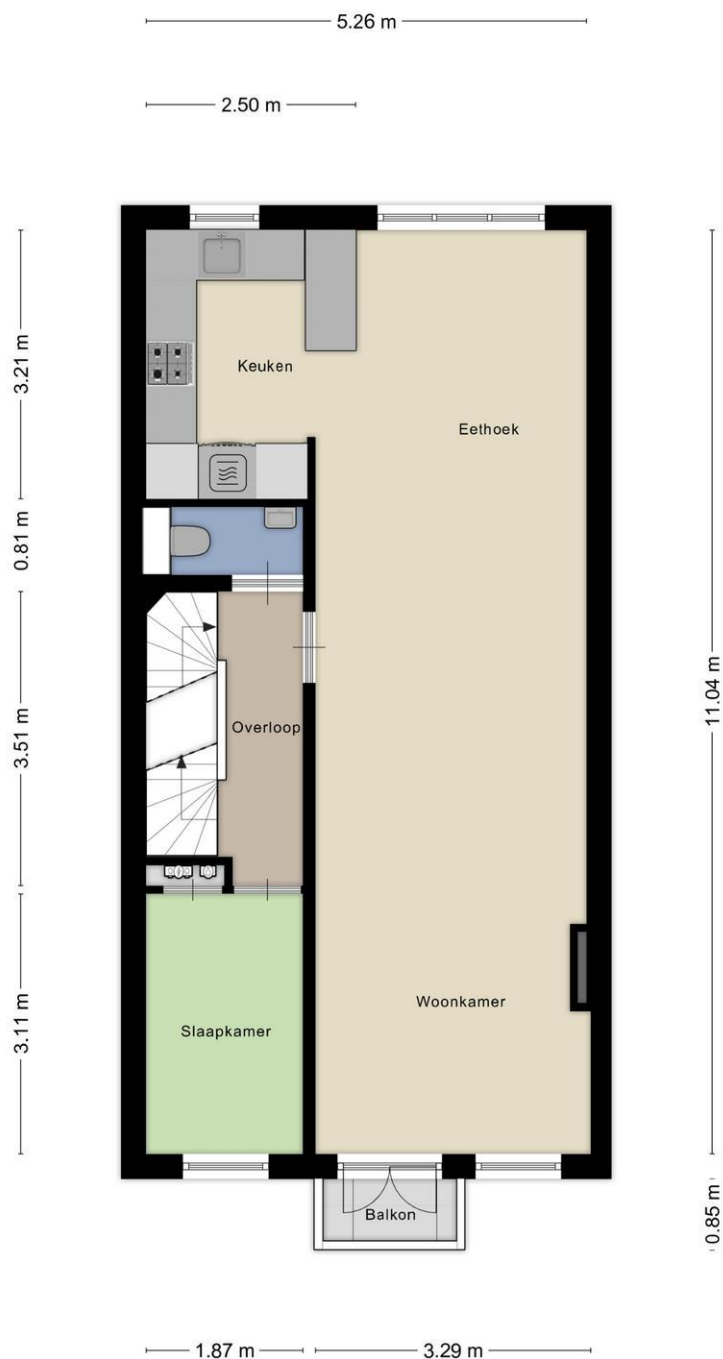
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Lisstraat 48 A - 3037 RG Rotterdam



VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☒	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☐	☐	☒	☐
- Gordijnen	☐	☐	☒	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☒	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☒	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
- Kasten inloopkast	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☐	☐	☐	☒
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☒	☐	☐	☐
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
- rek voor keukengerei	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Fontein	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermbord)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☐	☐	☐	☒
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Screens/rolluiken	☐	☐	☐	☒
CV met toebehoren	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie	☐	☐	☐	☒
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning met toebehoren (aantal:)	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☐	☐	☐	☒
Beplanting	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Overig				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV/geiser/boiler	☐	☒	☐	☐
Keuken/tuin/kozijnen	☐	☒	☐	☐
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☒	☐	☐
Stadsverwarming	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				



CREATIEF & BETROKKEN

VAN OOSTEN MAKELAARDIJ

J.J. van Oosten Makelaardij

Wij denken dat het anders kan in de makelaardij!
Beter. Creatiever. Meer betrokken.

Wij zijn een jong en **relatief klein kantoor**, dat dicht bij de klant staat. Dat werkt bijzonder efficiënt en dat komt weer ten goede aan de **kwaliteit** die wij leveren. Het kantoor is gevestigd in Hillegersberg-Schiebroek, maar met onze gezamenlijke **werkervaring van meer dan 50 jaar**, hebben we ook veel **lokale kennis** buiten deze wijken. Wij zijn beschikbaar wanneer u ons nodig heeft, ook **buiten kantoor tijden**. Ons **succesgerichte tariefstelsel**, zorgt ervoor dat opdrachtgever en makelaar samen profijt hebben van het behaalde succes.

Opdrachtgever aan het woord:

Met behulp van Joris hebben we een huis kunnen kopen op een plek waarvan we niet durfden te dromen dat we er zouden kunnen wonen. Joris en zijn collega's maken het verschil door een uitstekende kennis van de markt, betrokkenheid, interesse en de tijd die ze in je investeren. Ook in de onderhandelingen wist Joris zich te onderscheiden.



Afspraken zijn ook mogelijk in de avonden en op zaterdag.

Wilt u meer weten over onze dienstverlening?
Neem dan contact met ons op.

J.J. van Oosten Makelaardij B.V.
Straatweg 225
3054 AG Rotterdam

010 4221100



info@vanoostenmakelaardij.nl
www.vanoostenmakelaardij.nl
twitter.com/jorisvanoosten
fb.com/jjvanoostenmakelaardij

Lees meer referenties op onze website: www.vanoostenmakelaardij.nl/referenties